



Protokoll fört vid ordinarie föreningsstämma med medlemmarna i HSB:s bostadsrättsförening Färjan i Stockholm

Stämman hölls onsdagen den 23 juni 2025 kl. 19.02 i föreningslokalen på Svarvargatan 4.

1. Föreningsstämmans öppnande

Föreningens ordförande Eric Lennerth hälsade alla välkomna.

2. Val av ordförande vid stämman

Eric Lennerth presenterade Jonas Gombrii och föreslog honom till mötesordförande. Han tackade för förtroendet och förklarade mötet öppnat.

Stämman beslutade att välja Jonas Gombrii till mötesordförande.

3. Anmälan av ordförandens val av protokollförare

Jonas Gombrii förklarade att Emily Ranneby skulle vara mötessekreterare.

Stämman konstaterade: att Emily Ranneby är mötets sekreterare.

4. Godkännande av röstlängd

Stämman beslutade att godkänna avprickningen av de närvarande trettio (30) medlemmarna, inklusive en (1) fullmakt, som mötets röstlängd. Se bilaga (1).

5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman

Stämman beslutade att samtliga i lokalen hade närvarorätt och det noterades att beslutet var enhälligt, såsom stadgarna kräver.

6. Fastställande av dagordningen

Stämman beslutade att fastställa dagordningen. Se bilaga (2).

7. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt agera rösträknare

Stämman beslutade att välja Jessica Lindeberg och Davy Prieur att jämte ordföranden justera protokollet samt att räkna röster.

8. Fråga om kallelsen skett i behörig ordning

Styrelsen förklarade att kallelse anslagits i föreningen den 8 april 2025, i enlighet med stadgarna.

Stämman beslutade att kallelse till årsstämman anses ha skett enligt stadgarna.

9. Styrelsens årsredovisning för 2024

Mötesordförande samt föreningens kassör Tobias Ocsko föredrog delar av förvaltningsberättelsen för 2024. Se bilaga (3).



Stämman beslutade att godkänna årsredovisningen för 2024 och lägga den till handlingarna.

10. Revisorernas berättelse för 2024

Mötesordförande föredrog revisorernas berättelse, se bilaga (3).

Stämman beslutade att godkänna revisorernas berättelse och lägga den till handlingarna.

11. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen för 2024

Stämman beslutade att godkänna resultat- och balansräkningen för 2024 och lägga dessa till handlingarna.

12. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen

Stämman beslutade att disponera årets resultat i enlighet med styrelsens förslag, se bilaga (3).

13. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen för 2024

Stämman beslutade att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för 2024. Det noterades att styrelsen inte deltog i beslutet och att beslutet var enhälligt.

14. Fråga om arvoden för 2025

Valberedningen föreslår en modell för arvoden och principer för övriga ekonomiska ersättningar till styrelsens ledamöter och revisorerna, i enlighet med bilaga (4).

Stämman beslutade att godkänna valberedningens förslag om arvoden för 2025.

15. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter för 2024-2025

Valberedningen föreslog att antalet stämмоvalda styrelseledamöter skulle vara sex (6) och antalet suppleanter skulle vara en (1) (dvs exklusive de som utses av HSB enligt stadgarna).

Stämman beslutade att godkänna valberedningens förslag om antal styrelseledamöter och suppleanter.

16. Val av styrelseledamöter och suppleanter för 2025

Valberedningen presenterade sitt förslag till styrelseledamöter och suppleanter i enlighet med bilaga (5).

Stämman beslutade att välja styrelse enligt valberedningens förslag.

17. Presentation av HSB-ledamot

Toufik Daoud anmäldes som HSB:s representant i styrelsen.

18. Beslut om antal revisor/er och revisorssuppleant för 2025

Valberedningen föreslog att revisorerna skulle vara två (2) (dvs exklusive den revisor som utses av HSB enligt stadgarna) utan revisorssuppleant.



Stämman beslutade att fastställa antalet revisorer och revisorssuppleant enligt valberedningens förslag.

19. Val av revisor och revisorssuppleant för 2025

Valberedningen presenterade sitt förslag till internrevisorer, se bilaga (5).

Stämman beslutade att välja revisorer enligt valberedningens förslag.

20. Beslut om antal ledamöter i valberedningen för 2025

Styrelsen föreslog att valberedningen skulle bestå av högst två (2) ledamöter.

Stämman beslutade enligt styrelsens förslag.

21. Val av valberedning samt valberedningsordförande för 2025

Styrelsen presenterade sitt förslag till valberedning, se bilaga (5).

Stämman beslutade att välja valberedning enligt styrelsens förslag.

22. Erforderligt val av fullmäktige med suppleanter och övriga representanter i HSB

Stämman beslutade att delegera frågan om representant och ersättare till HSB Stockholms distriktsstämma till styrelsen för beslut.

23. Behandling och beslut om inkomna frågor och motioner

Inga förslag från styrelsen och inga motioner hade inkommit till stämman.

24. Omröstning angående av uppdaterade stadgar för HSB BRF Färjan

Förslag till beslut att stryka §27 Fonder Yttre Fond och justera rubriken därefter

Stämman beslutade att anta förslaget till uppdaterade stadgar i en första läsning.

25. Stämman avslutande

Mötesordförande tackade alla närvarande och förklarade föreningsstämman avslutad efter trettiosju (37) minuter och tjugo (20) sekunder.

Vid protokollet
Emily Ranneby

Jonas Gombrii (May 14, 2025 18:20 GMT+2)

Mötesordförande
Jonas Gombrii

Jessica Lindeberg (May 14, 2025 15:47 GMT+2)

Justerare
Jessica Lindeberg

Davy Prieur (May 8, 2025 21:47 GMT+2)

Justerare
Davy Prieur

Kallelse och dagordning till ordinarie föreningsstämma i BRF Färjan

Medlemmarna i HSB:s bostadsrättsförening Färjan i Stockholm kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 23:e april 2025 kl. 19.00 i föreningslokalen på Svarvargatan 4, ingång genom dörren mitt emot tvättstugan.

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt val av (minst två) rösträknare
8. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
9. Styrelsens årsredovisning för 2024
10. Revisorernas berättelse för 2024
11. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen för 2024
12. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
13. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen för 2024
14. Fråga om arvoden för 2024
15. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter för 2024
17. Presentation av HSB-ledamot
18. Beslut om antal revisorer och suppleant för 2025
19. Val av revisor(er) och suppleant för 2025
20. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
21. Val av valberedning samt valberedningens ordförande för 2025
22. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
23. Behandling och beslut om av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor samt av anmälda motioner
24. Omröstning av uppdaterade stadgar för HSB BRF Färjan

Förslag till beslut: att stryka §27 Fonder Yttre Fond och justera rubriken därefter

25. Stämmans avslutande

Röstberättigade

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst. Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.

Om du inte själv kan komma

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får medföra ett valfritt biträde.

Årsredovisning finns på hemsidan och delas INTE ut på stämman.

MEDTAG LEGITIMATION!



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Färjan i Stockholm



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Färjan i Stockholm

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB BRF Färjan i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen HSB BRF Färjan är privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening, och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt.

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Dykaren 29, Färjan 10 och Färjan 11. Fastigheterna uppfördes 1929 och 1930, med 484 bostadslägenheter. Bostadsrättsföreningen tog över ansvaret för förvaltningen den 15 maj 1930. Den ekonomiska planen upprättades 1935.

Inom föreningen finns sjutton (17) garageplatser (Dykaren 29), fjorton (14) garageboxar (Färjan 11), samt trettioen (31) lokaler för kommersiell uthyrning. I föreningen finns flera gemensamma lokaler, sju (7) tvättstugor, ett stort cykelförråd och ett hobbyrum. För uthyrning finns dessutom en föreningslokal och en övernattningslägenhet.

Tabell 1: Bostadsbestånd, Brf Färjan

Antal lägenheter	Dykaren 29	Färjan 10/11	Brf Färjan
1 rum och kök*	52	295	347
2 rum och kök	13	126	139
3 rum och kök	1		
4 rum och kök	2	1	1
Totalt antal lägenheter	68	422	490
Boyta (kvm)	2691	15 746	18 437
Lokaler (kvm)			2 069
Genomsnittlig bostadsyta	40	37	38

* För 15 lägenheter i Dykaren och 60 i Färjan 10/11 avses kokvrå.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har under perioden 2024-01-01 – 2024-06-17 haft följande sammansättning:

Mandattid utgår

Eric Lennerth, ordförande	2024
Elisabeth Almgren, vice ordförande	2025
Toufik Daoud, ledamot, utsedd av HSB	
Joanna Forslund, ledamot	2025
Markus Stenudd, kassör	2025
Erik Roman, kassör	2025
Malin Wennberg, ledamot	2025
Emily Ranneby, ledamot	2025
Jonna Josefsson, ledamot	2024
Sonja Björk Ebert, ledamot	2024
Rui Liang Zhang, ledamot	2025
Tobias Ocsko, suppleant	2024



Styrelsen har under perioden 2024-06-17 – 2024-12-31 haft följande sammansättning:

Mandattid utgår

Eric Lennerth, ordförande	2026
Elisabeth Almgren, vice ordförande	2025
Toufik Daoud, ledamot, utsedd av HSB	
Joanna Forslund, ledamot	2025
Erik Roman, kassör	2025
Emily Ranneby, sekreterare	2025
Rui Liang Zhang, ledamot	2025
Tobias Ocsko, ledamot	2026
Elsa Vilhelmsson, suppleant	2025
Martin Raisse, suppleant	2025

Styrelsen har under året hållit tretton (13) st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Eric Lennerth, Elisabeth Almgren, Jonna Josefsson och Erik Roman, två i förening. Tobias Ocsko ersatte Jonna Josefsson som firmatecknare i maj 2024.

Revisorer

Av HSB Riksförbund har extern revisor utsetts. Internrevisorer valda av föreningen har under räkenskapsåret varit Anton Swartz och Mårten Svantesson.

Valberedning

Valberedningen har under räkenskapsåret bestått av Kristin Malmberg och Kenneth Koitzsch.

Distriktsombud

Distriktsombudet har varit de ordinarie styrelseledamöterna och suppleanter.

Utbildning

Deltagande av ett antal styrelsemedlemmar har under året skett i av HSB och Fastighetsägarna anordnade kurser, bland annat inom Styrelsens fastighetsägaransvar (HSB).

Underhållsplan

Ett av föreningens viktigaste styrdokument är underhållsplanen. Senaste versionen fick ÅF Infrastructure AB i uppdrag att upprätta för Brf Färjan, 2018. Dokumentet ses över och uppdateras årligen i samråd med föreningens tekniska förvaltare. Den innehåller periodiskt och löpande underhåll som måste genomföras för att hålla fastigheten i gott skick. Underhållsplanen ligger till grund för beslut om vilka belopp som årligen ska avsättas till fonden för yttre underhåll. Den är därmed ett av de viktigaste instrumenten styrelsen har att sätta en lämplig årsavgift och på sikt ha ordning på ekonomin.

Förvaltning

Inom ramen för ett samarbete med Arbetsförmedlingen har föreningen en anställd. Den anställdes arbetsuppgifter är fördelade till 30% inom vaktmästeri och till 70% inom fastighetsskötsel. Teknisk förvaltare sedan 2018 är Spetsudden AB. Tillsammans bidrar detta till att föreningen under räkenskapsåret genomfört det löpande underhållet så väl som delar av de planerade i en kombination av egen regi och köpta tjänster. Effekterna av förvaltningsmodellen syns i såväl kostnader och kvalité som i tid för genomförande. En viktig effekt och ett av målen med förvaltningsmodellen är möjligheten till fortlöpande analys av rutiner och tidsåtgång på detaljnivå i förvaltningen.

Analysen syftar till att dels optimera underhållsplanen och dels till att skapa ett slagkraftigt underlag vid framtida upphandlingar av entreprenörer och andra parter.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 juni 2024. Vid stämman närvarade tjugotre (23) röstberättigade. Stämman hölls i föreningslokalen på Svarvargatan 4.

Medlemsinformation

Vid årets slut hade föreningen 648 (675) medlemmar. Under året har 38 (71) lägenheter överlåtits, varav 0 (1) genom arv och 2 (4) genom gåva.

Tabell 2: Överlåtelse, Brf Färjan

2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
38st	71st	88 st	98 st	90 st	74 st	112 st	64st	64 st	90 st

Medlemskap

Föreningen har ett kollektivt medlemskap i HSB Stockholm ekonomisk förening samt är medlem i Fastighetsägarna. Medlemskapen används i samband med ärenden som inte täcks i övriga avtal. Det kan exempelvis vara juridisk konsultation i samband med tvist. Medlemskapen ger rabatter för föreningens medlemmar. Vissa försäkringsbolag ger förhållandevis stora rabatter på privata hemförsäkringar när föreningen har ett HSB-medlemskap.

EnergideklARATION

En energideklARATION får aldrig vara äldre än tio år och föreningen upprättade en energideklARATION 2018. EnergideklARATIONerna (Färjan 10, Färjan 11, Dykaren 29 skiljs åt) visar energiprestanda om 157 - 160 kWh/kvm och år varav 17 kWh utgörs av elförbrukning. Likvärdiga fastigheter förbrukar 135 - 169 kWh/kvm och år.

Informationskanaler

Medlemstidningen Färjanbladet

Fyra nummer av Färjanbladet har utkommit under året. I tidningen får medlemmarna skriftlig information från styrelsen blandat med små reportage som berör föreningen. Tidningen har haft några annonsörer i varje nummer för att finansiera tryckkostnaden och grafisk design.

Hemsidan

Föreningens hemsida är www.hsb.se/stockholm/farjan. Här läggs aktuella nyheter ut, här finns information för medlemmar och mäklare samt blanketter för autogiro, andrahandsuthyrning och ansökan för ändring i lägenhet att ladda ner. Här hittar medlemmar också kontaktvägar och övrig information om gemensamma utrymmen i huset.

Kontaktlista

Föreningens kontaktlista till boende utgörs av de kontaktuppgifter som alla boende ska skriva in på Mina Sidor i HSB-portalen.

Interna och externa avtal

Bredband: levereras av Telenor

Kabel-tv: levereras av Telenor

Teknisk förvaltning: levereras av Spetsudden AB

Hysesavtalen för kommersiella lokaler och garage har omförhandlats löpande.

Ekonomisk förvaltning: levereras av HSB Stockholm.

Övriga boendetjänster

Föreningen har fastprisavtal om elleverans. Medlemmarna debiteras med samtliga avgifter och skatter inkluderade. En återvinningscentral finns på Färjans innergård. Container för grovsopor har ställts upp på innergården under året.

Medlemslokaler och gemensamma utrymmen

Övernattningslägenheten är populär och beläggningen har varit hög under året. Föreningslokalen har haft en viss beläggning under året. Grillplatsen har som vanligt använts flitigt. Mellan onsdag och lördag (juni och augusti) har ordningsvakter ronderat Färjans innergård.

Lokaler

Renovering/delning av lokaler på Igeldammsgatan 12 och 14 har skett under året, för att förbereda inför kommande potentiell lokalförädling.

Händelser under räkenskapsåret

Underhållsarbete

Större planerade åtgärder genomförs till största delen av utomstående entreprenörer efter sedvanlig upphandling. Nedan listas några av de underhåll och förbättringar som har utförts under räkenskapsåret:

- ❖ Färdigställande av utbyte belysningsarmaturer i vindar och källare
- ❖ Utvärdering av balkongrenovering- garantiåtgärder
- ❖ Fortsatt uppföljning av prognosstyrning av värmecentral
- ❖ Omförhandling lokalhyresavtal
- ❖ Löpande arbete med uthyrning av kommersiella lokaler
- ❖ Filmning och utvärdering, avloppsstammar
- ❖ Utvärdering av fullskaleprov, relining, köksstam
- ❖ Upphandling stamrenovering gm. relining
- ❖ Planering och uppstart stamrenovering
- ❖ Upphandling och planering av beskärning av vildvin på fasader, Färjan
- ❖ Löpande klottersanering, Färjan och Dykaren
- ❖ Utförande av fullskaleprov av ny typ av dörrstängare, med goda resultat
- ❖ Upphandling och utförande av åtgärder i varmvattensystem
- ❖ Upphandling av ny tryckstegringspump, Färjan
- ❖ Utredning och åtgärd av vattenskador, löpande
- ❖ Uppföljning av installerad effektbegränsare, undercentral
- ❖ Uppdaterad utredning omfattande brandskydd
- ❖ Löpande uppdatering av systematiskt brandskyddsarbete och brandskyddsutrustning
- ❖ Löpande insatser mot skadedjur, utemiljö
- ❖ Färdigställande av åtgärder från senaste OVK
- ❖ Röjning av skräp på vindar, Färjan
- ❖ Start av utredning kring möjliga lokalförädlingar
- ❖ Upprättande av nya rutiner för maskinservice, tvättstuga
- ❖ Komplettering med ytterligare en laddbox, flerbilsgarage
- ❖ Avslutande av fönsterrenoveringsprojekt
- ❖ Montage av isolerande innerrutor, fullskaleprov i utvalda fönsterbågar
- ❖ Uppdatering processbeskrivning, skadehandläggning
- ❖ Installation av lägenhetstemperaturgivarstyrning
- ❖ Förhandling prismodell med Stockholm Exergi
- ❖ Energirådgivning, Stockholm Exergi
- ❖ Energirådgivning, Stockholms stads Miljöförvaltning
- ❖ Löpande uppdateringar av underhållsplan
- ❖ Utredning kring renovering av outhyrda lokaler

- ❖ Förändringar i handledarskap, resursanställd fastighetsskötare
- ❖ Förhandlingar med leverantör av ljuskällor
- ❖ Bred planering av resursanställd t.o.m. maj 2026
- ❖ Utförande av akuta hissåtgärder

Ekonomi

Lån, placeringar och likvida medel

I slutet av året var våra långfristiga skulder fördelade på ca 37 procent med obunden/kort räntebindningsperiod (3-månadersränta samt 1 år) och 63 procent bundna avtal. Styrelsens grundläggande inställning är att rörliga lån över en längre tid är billigast. Ur bostadsrättsföreningens utgångspunkt är det dock lämpligt att genom längre löptider jämma ut räntekostnader över tid. Detta för att föreningsavgifter inte ska variera på grund av kortsiktiga ränteförändringar och därmed sprida ut kapitalkostnaden över flera generationer medlemmar. Styrelsen har sett intervallet runt ca 60 / 40% som lämpligt. Vid investeringsbeslut använder styrelsen en diskonteringsränta om fem (5) procent.

All eventuell överlikviditet används i första hand till att kontant betala åtgärder som hamnar under periodiskt underhåll och därefter till att göra extra amorteringar på lån.

Styrelsearvoden och personalkostnader

Föreningens årsstämma har beslutat följande modell för arvoden till styrelsen.

Styrelsemedlem får två (2) procent av ett prisbasbelopp för varje närvarande protokollfört sammanträde. Därutöver disponerar styrelsen fem (5) prisbasbelopp att fritt fördela efter arbetsbörda under året. Två (2) av dessa prisbasbelopp delas mellan ordförande, vice ordförande, sekreterare och kassör. Utöver styrelsearvode arvoderas både föreningens internrevisor och valberedningen med sexton (16) procent av ett prisbasbelopp. För räkenskapsåret 2024 var ett prisbasbelopp 57 300 kr.

Taxeringsvärde

Totalt taxeringsvärde för 2022 uppgår till 866 000 000 kr, varav markvärde 605 000 000 kr och byggnad 261 000 000 kr. Markvärde 605 000 000 kr fördelas på bostäder 576 000 000 kr och lokaler 29 000 000 kr. Byggnadsvärde 261 000 000 kr fördelas på bostäder 238 000 000 kr och lokaler 23 000 000 kr.

Årsavgifterna

Ingen avgiftshöjning har skett under räkenskapsåret.

Ekonomiska nyckeltal

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för personer att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer föreningen att visa nyckeltal för de senaste fem åren enligt tabellen nedan. En förklaring av vad varje nyckeltal betyder följer därefter.

Flerårsöversikt

Senaste datainläsningen: 2025-03-27 08:48

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	153	104	145	180	169
Skuldsättning, kr/kvm	3 251	3 307	2 872	1 912	1 902
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 578	3 640	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	5	3	4
Energikostnad, kr/kvm	342	285	202	200	182
Årsavgifter, kr/kvm	787	719	658	623	594
Årsavgifter/totala intäkter, %	68	64	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 051	1 022	835	806	753
Nettoomsättning i tkr	20 686	19 543	17 900	17 379	16 629
Resultat efter finansiella poster i tkr	-2 944	-5 753	-26 098	-607	-1 660
Soliditet %	-44	-36	-26	22	22

Förklaringar till nyckeltal
Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymmen för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet

Skuldsättning bostadsrättyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta På bokslutsdagen, Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning.



Styrelsens kommentar till årets förlust

Då BRF Färjan redovisar enligt principen för K2, innebär det att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras och skrivas av över tid. När underhåll av befintliga byggnader sker kan detta inte klassas som ny- och tillbyggnad vilket innebär att underhåll inte får tas upp i balansräkningen och skrivas av över tid. Det innebär att när underhåll av befintlig byggnad sker behöver kostnaden för detta tas i resultatet. Största delen av det negativa resultatet kopplas till relining projektet av köksstammar, som startade i slutet av 2024. Detta projekt planeras pågå till sommaren 2025. Övriga delen av det negativa resultatet kopplas till fönsterprojekt som avslutades under 2024. Föreningen har en god finansiell ställning och styrelsen bedömer i nuläget att inga nya åtgärder krävs i form av t.ex lån för att finansiera de kommande årens underhåll.

Förändringar i eget kapital

Senaste datainläsningen: 2025-03-27 08:48

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändringar under året *	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	757 054	0	0	757 054
Upplåtelseavgifter, kr	24 080 546	0	0	24 080 546
Underhållsfond, kr	0	0	0	0
S:a bundet eget kapital, kr	24 837 600	0	0	24 837 600

Fritt eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändringar under året *	Belopp vid årets utgång
Balanserat resultat, kr	-38 355 483	-5 753 408	0	-44 108 892
Årets resultat, kr	-5 753 408	5 753 408	-2 944 479	-2 944 479
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-44 108 891	0	-2 944 479	-47 053 371
S:a eget kapital, kr	-19 271 291	0	-2 944 479	-22 215 771

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 500 000 kr samt anspråktagande skett med 500 000 kr

Resultatdisposition

Senaste datainläsningen: 2025-03-27 08:48

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller anspråktagande från underhållsfonden.

Till Föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-44 108 892
Årets resultat, kr	-2 944 479
Reservation till underhållsfond, kr	- 500 000
Anspråktagande av underhållsfond, kr	500 000
Summa till Föreningsstämmans förfogande, kr	-47 053 371

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	-47 053 371

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- & balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	20 686 211	19 542 530
Övriga rörelseintäkter	Not 3	652 938	1 220 315
Summa Rörelseintäkter		21 339 149	20 762 845
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-18 372 939	-20 853 314
Övriga externa kostnader	Not 5	-728 344	-858 532
Personalkostnader	Not 6	-1 452 822	-1 280 522
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 386 498	-1 386 499
Summa Rörelsekostnader		-21 940 603	-24 378 866
Rörelseresultat		-601 454	-3 616 021
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	24 921	5 773
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 367 946	-2 143 161
Summa Finansiella poster		-2 343 025	-2 137 387
Resultat efter finansiella poster		-2 944 479	-5 753 408
Resultat före skatt		-2 944 479	-5 753 408
Årets resultat		-2 944 479	-5 753 408

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	44 596 421	45 982 919
Summa Materiella anläggningstillgångar		44 596 421	45 982 919
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa Anläggningstillgångar		44 596 921	45 983 419
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		443 308	514 741
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 868 987	1 760 414
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 078 186	385 927
Summa Kortfristiga fordringar		4 390 481	2 661 082
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 371 251	5 568 765
Summa Kassa och bank		1 371 251	5 568 765
Summa Omsättningstillgångar		5 761 731	8 229 847
Summa Tillgångar		50 358 652	54 213 266

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	24 837 600	24 837 600
Summa Bundet eget kapital	24 837 600	24 837 600

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-44 108 892	-38 355 483
Årets resultat	-2 944 479	-5 753 408
Summa Ansamlad förlust	-47 053 371	-44 108 892

Summa Eget kapital	-22 215 771	-19 271 292
--------------------	-------------	-------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	20 835 555	25 047 269
Summa Långfristiga skulder		20 835 555	25 047 269

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	45 178 958	42 117 444
Leverantörsskulder		2 553 017	2 157 460
Skatteskulder		97 546	77 456
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	557 605	440 607
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	3 351 742	3 644 322
Summa Kortfristiga skulder		51 738 868	48 437 289

Summa Skulder		72 574 423	73 484 558
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		50 358 652	54 213 266
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-601 454	-3 616 021
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 386 498	1 386 499
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 386 498	1 386 499
Erhållen ränta	24 921	5 773
Erlagd ränta	-2 391 546	-2 019 247
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 581 581	-4 242 996
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-1 047 995	341 135
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	263 665	-165 064
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-784 329	176 071
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 365 910	-4 066 925
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 150 200	8 961 014
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 150 200	8 961 014
Årets kassaflöde	-3 516 110	4 894 089
Likvida medel vid årets början	7 143 714	2 249 626
Likvida medel vid årets slut	3 627 604	7 143 714

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	13 917 138	13 269 838
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	597 017	0
	Hyror lokaler	3 553 885	3 790 599
	Hyror garage och parkeringsplatser	980 010	883 100
	Hyror förbrukningsbaserad	851 358	952 919
	Hyror informationsöverföring	50 462	62 400
	Hyror övrigt	364 932	225 163
	Övriga primära intäkter	759 783	606 112
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	21 074 585	19 790 131
	Avgiftsbortfall	0	-2 750
	Hyresbortfall	-388 374	-244 851
	<i>Summa</i>	-388 374	-247 601
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	20 686 211	19 542 530
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	134 305	0
	Övriga sekundära intäkter	518 633	1 220 315
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	652 938	1 220 315
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 300 040	-1 319 127
	Snö och halk-bekämpning	-55 448	-98 714
	Reparationer	-1 564 048	-1 744 968
	Planerat underhåll	-4 662 212	-6 483 868
	Försäkringsskador	-220 614	-661 272
	EI	-2 249 748	-1 438 145
	Uppvärmning	-3 714 592	-3 601 914
	Vatten	-988 308	-741 040
	Sophämtning	-637 527	-702 746
	Fastighetsförsäkring	-329 749	-359 648
	Kabel-TV och bredband	-686 395	-1 551 521
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 318 700	-1 305 052
	Förvaltningsavtalskostnader	-615 120	-835 798
	Övriga driftkostnader	-30 438	-9 500
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-18 372 939	-20 853 314

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-91 418	-181 501
	Administrationskostnader	-275 151	-357 801
	Extern revision	-45 955	-35 625
	Konsultkostnader	-55 540	-29 583
	Medlemsavgifter	-71 654	-70 734
	Föreningsverksamhet	-19 430	-32 317
	Övriga förvaltningskostnader	-169 196	-150 970
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-728 344	-858 532
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-9 168	-8 128
	Övriga arvoden	-625 304	-714 510
	Löner och övriga ersättningar	-431 736	-375 200
	Sociala avgifter	-360 456	-368 700
	Uttagsbeskattning	-86 158	-82 486
	Övriga personalkostnader	60 000	268 502
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-1 452 822	-1 280 522
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	498	452
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	24 423	5 321
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	24 921	5 773
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 355 477	-2 132 868
	Övriga räntekostnader	-12 469	-10 293
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 367 946	-2 143 161

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	84 506 082	84 506 082
	Ingående anskaffningsvärde mark	676 195	676 195
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	170 863	170 863
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	85 353 140	85 353 140
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-39 370 221	-37 983 722
	Årets avskrivningar	-1 386 498	-1 386 499
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-40 756 719	-39 370 221
	<i>Utgående redovisat värde</i>	44 596 421	45 982 919
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	238 000 000	238 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	23 000 000	23 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	576 000 000	576 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	29 000 000	29 000 000
	<i>Summa</i>	866 000 000	866 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	75 256 100	75 256 100
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	75 256 100	75 256 100
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 256 353	1 574 949
	Övriga fordringar	612 634	185 465
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 868 987	1 760 414
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 078 186	385 927
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 078 186	385 927

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Kassa	51 427	66 427
Handelsbanken	1 319 824	5 502 338
Summa Kassa och bank	1 371 251	5 568 765

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,08%	2025-09-01	5 115 000	41 250
Stadshypotek AB	1,04%	2026-09-01	5 208 055	0
Stadshypotek AB	3,71%	2025-06-30	4 687 500	187 500
Stadshypotek AB	3,86%	2027-06-30	4 687 500	0
Stadshypotek AB	3,87%	2027-04-30	5 940 000	0
Stadshypotek AB	3,89%	2025-02-04	1 760 000	160 000
Stadshypotek AB	3,89%	2025-02-04	1 760 000	160 000
Stadshypotek AB	2,91%	2025-06-03	3 768 550	40 200
Stadshypotek AB	2,92%	2025-06-11	562 546	175 000
Stadshypotek AB	3,9%	2025-06-30	4 311 612	0
Stadshypotek AB	2,94%	2025-09-04	11 370 000	0
Stadshypotek AB	2,9%	2026-09-01	5 000 000	0
Stadshypotek AB	3,9%	2025-06-30	2 784 365	0
Stadshypotek AB	3,9%	2025-06-30	2 715 635	0
Stadshypotek AB	2,9%	2025-06-09	4 781 250	175 000
Stadshypotek AB	2,9%	2025-06-09	1 562 500	350 000
			66 014 513	1 288 950

Långfristig del	20 835 555
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	45 178 958
Kortfristig del	45 178 958
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 288 950
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	5 155 800
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,03%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,08%	2025-09-01	5 115 000	41 250
Stadshypotek AB	1,04%	2026-09-01	5 208 055	0
Stadshypotek AB	3,71%	2025-06-30	4 687 500	187 500
Stadshypotek AB	3,86%	2027-06-30	4 687 500	0
Stadshypotek AB	3,87%	2027-04-30	5 940 000	0
Stadshypotek AB	3,89%	2025-02-04	1 760 000	160 000
Stadshypotek AB	3,89%	2025-02-04	1 760 000	160 000
Stadshypotek AB	2,91%	2025-06-03	3 768 550	40 200
Stadshypotek AB	2,92%	2025-06-11	562 546	175 000
Stadshypotek AB	3,9%	2025-06-30	4 311 612	0
Stadshypotek AB	2,94%	2025-09-04	11 370 000	0
Stadshypotek AB	2,9%	2026-09-01	5 000 000	0
Stadshypotek AB	3,9%	2025-06-30	2 784 365	0
Stadshypotek AB	3,9%	2025-06-30	2 715 635	0
Stadshypotek AB	2,9%	2025-06-09	4 781 250	175 000
Stadshypotek AB	2,9%	2025-06-09	1 562 500	350 000
			66 014 513	1 288 950
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			45 178 958	
Kortfristig del			45 178 958	

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	101 050	66 950
Momsskuld	315 587	258 089
Källskatt	6 426	7 847
Inre fond	0	2 880
Övriga kortfristiga skulder	134 542	104 841
<i>Summa Övriga skulder</i>	557 605	440 607

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 741 187	1 528 759
Upplupna räntekostnader	184 605	208 205
Övriga upplupna kostnader	1 425 950	1 907 358
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 351 742	3 644 322

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Färjan i Stockholm, org.nr. 702000-6909

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Färjan i Stockholm för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Färjan i Stockholm för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anton Swartz
Av föreningen vald revisor

Mårten Svantesson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ERIC LENNERTH

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 11:05:14



ELISABETH ALMGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 11:51:08



TOBIAS OCSKO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 12:12:01



RUI LIANG ZHANG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 18:03:59



JOANNA FORSLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 10:51:04



ERIK ROMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 16:15:12



TOUFIK DAOUD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 12:01:47



EMILY NICOLE RANNEBY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 11:09:36



MÅRTEN SVANTESSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 14:32:30



ANTON SWARTZ

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 12:34:14



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-05 kl. 10:58:26



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Färjan i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MÅRTEN SVANTESSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 15:03:19



ANTON SWARTZ

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 12:37:15



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-05 kl. 10:58:11



HSB – där möjligheterna bor

Valberedningens förslag för arvode 2025 (ändrade är i orange färg)

- 1 prisbasbelopp (PBB) enligt 2025 års PBB fördelas mellan ordförande, vice ordförande, kassör(er) och sekreterare.¹
- 3 prisbasbelopp (PBB) enligt 2025 års PBB fördelas av styrelsen mellan samtliga styrelsemedlemmar.²
- 0,01 kr per närvarande styrelsemedlem per protokollfört styrelsemöte³
- 0,01 prisbasbelopp (PBB) enligt 2025 års PBB per närvarande styrelsemedlem vid protokollfört arbetsgruppsmöte⁴
- 0,02 prisbasbelopp (PBB) enligt 2025 års PBB per närvarande styrelsemedlem vid protokollfört möte med extern deltagare⁵
- 0,16 prisbasbelopp (PBB) enligt 2025 års PBB i arvode till internrevisorerna att dela på.⁶
- 0,16 prisbasbelopp (PBB) enligt 2025 års PBB i arvode till valberedningen att dela på.⁷

Prisbasbelopp för 2025 = 58 800kr

Prisbasbelopp för 2024 = 57 300 kr

Motivering:

Pga ekonomin i föreningen har vi sett över och vill föreslå en sänkning av arvodet. Vi har tittat på andra föreningars arvoden och anser att vi ligger relativt högt.

Vi tar bort det extra prisbasbelopp som tillkom pga vindsrenoveringen på årsstämman 2018, ett stort projekt. Sen har det varit flera större projekt och vi har under åren inte tagit bort det extra prisbasbeloppet som var tänkt att vara tillfälligt. Men nu tror vi att det kan vara dags.

Vi har också sänkt prisbasbeloppen för de obligatoriska månadsmötena och arbetsgruppsmötena från 0,02 till 0,01 prisbasbelopp.

Vi behåller 0,02 prisbasbelopp för protokollförda möten med externa deltagare pga att de läggs ofta på dagtid och man måste ta ledigt från sitt ordinarie arbete.

¹ Blir enligt 2025 års prisbasbelopp 58 800kr

² Blir enligt 2025 års prisbasbelopp 176 400 kr

³ Blir enligt 2025 års prisbasbelopp 580 kr, istället för 1 160 kr per möte som de haft innan

⁴ Blir enligt 2025 års prisbasbelopp 580 kr, istället för 1 160 kr per möte som de haft innan

⁵ Blir enligt 2025 års prisbasbelopp 1 160 kr

⁶ Blir enligt 2025 års prisbasbelopp 9 280 kr

⁷ Blir enligt 2025 års prisbasbelopp 9 280 kr

Styrelse: Styrelsen består av lägst tre och högst elva styrelseledamöter med högst fyra suppleanter. Av dessa utses en styrelse-ledamot och högst en suppleant för denne av styrelsen för HSB.

Avgående styrelsemedlemmar/suppleanter:

- *Martin Raisse (suppleant)*
- *Erik Roman*
- *Rui Liang Zhang*

Förslag till styrelse:

1. Elisabeth Almgren (Nyval till 2027)
2. Joanna Forslund (Nyval till 2027)
3. Emily Ranneby (Nyval till 2027)
4. Eric Lennerth (Sitter till 2026)
5. Tobias Oscko (Sitter 2026)
6. Elsa Vilhelmson (Nyval 2027)

Styrelsesuppleanter:

1. Mikael Johansson (Nyval till 2026)

Revisorer: Revisorerna ska till antalet vara lägst två och högst tre, samt högst en suppleant. Av dessa utses alltid en revisor av HSB Riksförbund, övriga väljs av föreningsstämman. Mandattiden är fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

1. Mårten Svantesson
2. Anton Swartz

Valberedning: Mandattiden är fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningen ska bestå av lägst två ledamöter. En ledamot utses av föreningsstämman till ordförande i valberedningen.)

1. Kristin Malmborg
2. Kennet Koitzsch